**HÉVÍZ VÁROS POLGÁRMESTERE**

8380 Hévíz, Kossuth Lajos u. 1.

Iktatószám: VFO/210-4/2015.

Napirend sorszáma:

**Előterjesztés**

**Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**2014. március 26-i rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy:** Nagyparkolói újságos pavilon eladási ajánlata

**Az előterjesztő:** Papp Gábor polgármester

**Készítette:**  Babics Tamás osztályvezető

**Megtárgyalta:** Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:** dr. Tüske Róbert jegyző

Papp Gábor

polgármester

**1.**

**Tárgy és tényállás ismertetése**

Bézsenyi Ferenc Hévíz, Csokonai utca 6. szám alatti lakos a Nagyparkolóban lévő újságos pavilonjának eladási ajánlatával kereste meg az Önkormányzatot.

Az ügy előzményei az 1990-es évek elejére nyúlnak vissza, ezért az eljárás részleteire vonatkozó adatok nem teljesek. A pavilon önkormányzati tulajdonú területen épült meg, mely építmény elhelyezésére a kérelmező 1992-ben kapott építési engedélyt.

Kérelmében előadta, hogy a faszerkezetű építményt azóta üzemelteti. A terület igénybevételére éves kivetésű közterület-használati díjat fizet, melynek mértéke 2014-ben 171.700.- Ft volt. 2015. évtől családi okok miatt a pavilon üzemeltetését nem kívánja folytatni.

Az építményt ezért el kívánja adni, és mint a terület tulajdonosát először Hévíz Város Önkormányzatát kereste meg ajánlatával. A faszerkezetű épület eladási árát 1.500.000.-Ft-ban határozta meg. Amennyiben az Önkormányzat nem kívánja az épületet megvenni, akkor harmadik személynek szeretné értékesíteni. Erre vonatkozóan, mint földterület tulajdonost, kéri az önkormányzat hozzájárulását.

Továbbá megkeresésében érdeklődik, hogy a Nagyparkoló átépítése után a pavilon üzemeltetése továbbra is biztosított-e az eredeti helyén.

A nagyparkoló tervezett átépítése, annak tervei a pavilont a jelenlegi helyén hagyják. Környezete annyit változik, hogy a Széchenyi utcai oldalon meg fog épülni egy járda, így a pavilon egy frekventáltabb megközelítést kap.

Hévíz Város Önkormányzata 51/2015. (II.26.) határozatával elviekben támogatta a pavilon megvételét, valamint felhatalmazta a polgármestert, hogy az épület adásvételével kapcsolatban folytasson le egyeztetést a Hévízi Turisztikai Desztinációs Menedzsment Egyesülettel annak érdekében, hogy szükséges-e az építmény megvétele illetve, hogy az építményt becsültesse fel.

Az építmény Hévíz város „kapujában” található, az ide látogatók számára az egyik legfrekventáltabb helyen. A Hévízi TDM-mel történt egyeztetés eredményeként az egyesület jelezte, hogy nem kívánja megvásárolni az ingatlant, de rendkívül jó elhelyezkedése miatt szeretne az építményben egy kihelyezett információs pontot üzemeltetni, ezért kéri az Önkormányzat segítségét az ingatlan megvételéhez.

Az ingatlan értékbecslése megtörtént, mely szerint a pavilon piaci forgalmi értéke 1,2 millió forint (ÁFA-, per- és tehermentesen). Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képzi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, az előterjesztést megvitatni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek! A döntés egyszerű többséget igényel.

Hévíz, 2015. március 13.

**2.**

**Határozati javaslat**

1. Hévíz Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Bézsenyi Ferenc tulajdonában álló, hévízi Nagyparkolóban önkormányzati tulajdonú területen található felépítményét megvásárolja, nettó 1.200,- e Ft (Áfa, per és tehermentes) forintért.
2. A képviselőtestület Hévíz Város Önkormányzat 2015. évi költségvetéséről szóló 3/2015. (II.17.) számú rendelet 1/8 melléklet felhalmozási tartalék terhére 1.200,- e Ft forrást biztosít.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatban Hévíz Város Önkormányzat nevében az adásvételi szerződést megkösse.
4. A képviselőtestület felkéri Hévíz Város Jegyzőjét, hogy Hévíz Város Önkormányzat 2015. évi költségvetéséről szóló 3/2015. (II.17.) számú rendelet módosítására irányuló rendelet-tervezet kidolgozásáról gondoskodjon.

Felelős: Papp Gábor polgármester

Határidő: 2015. április 30.

**3.**

**Bizottsági állásfoglalás**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Előterjesztés tárgya:**  Nagyparkolói újságos pavilon megvásárlása | | | | |  | |
|  | **ülés időpontja** | **határozat-szám** | **szavazati arány** | **bizottsági vélemény (kisebbségi vélemény feltüntetése)** | |
| **Pénzügyi, Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság** | 2015. március 19. | 73/2015. (III.19.) PTVB határozat | 3 igen szavazat | A bizottság az előterjesztés határozati javaslatában foglaltak elfogadását egyhangúlag javasolja a Képviselő-testület számára az ülésen ismertetett, az eladó által tett bruttó 1.400 ezer forintos ajánlat támogatásával. | |

**4.**

**Mellékletek**



**Ingatlan értékbecslés (egyszerűsített):**

Cím: Hévíz, Nagyparkoló, Széchényi u. felöli oldalon található fabódé.

Művelési ág: Árusítóhely (üzlethelyiség)

Hasznos alapterület: 9 m2

Műszaki leírás: A vizsgált ingatlan kb. 1995-környékén létesült.

Alapozása: Beton.

Falazata: Könnyűszerkezetes (favázas) technológia.

Tetőszerkezete: Fa.

Tetőhéjazata: Tegola.

Nyílászárók: Fa szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű ajtók és ablakok.

Padlóburkolat: Kerámia.

Közművesítettsége: Elektromos áram.

Fűtése: Nincs.

Műszaki állapota szemrevételezés alapján jó, az építmény rendesen karbantartott, szezonálisan használt (nyári szezon). Az építmény alatti földterület Hévíz Város Önkormányzatának tulajdonában van, ezért az értékbecslés csak az építmény értékét tartalmazza.

Az építmény piaci forgalmi értékének megállapítása piaci adatok összehasonlítása, nettó pótlási költség valamint hozamszámítás módszerekkel történt. Az adatokat a [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com) felületről vettem hozzá. A kínálati adatokat a szakmai körökben általánosan használt -13%-kal korrigáltam.

**Piaci adatok összehasonlítása módszer:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | Vizsgált ingatlan | 1. épület | 2. épület | 3. épület |
| Település | Hévíz | Hévíz | Hévíz, belváros | Hévíz, nagyparkoló melletti üzletsor |
|  | Üzlethelyiség | Belvárosi üzletházban üzlethelyiség. Felújított, illemhelyiségekkel. | Utcai bejáratos, kétszintes üzlethelyiség. Alsó szinten található az üzlet, felső szinten lakás. | 2\*57 m2-es üzlethelyiség, mely irodának is alkalmas. A helyiségek egybenyitottak. Vizesblokkal ellátottak, fűtésük gázkonvektor. Egyedi mérőórákkal. |
| Hasznos alapterület: | 9 | 21 | 100 | 114 |
| Építés/felújítás ideje: | - | - | - |  |
| Kínálati ár (eFt) |  | 6 500,0 | 22 000 | 35 000 |
| Épület fajlagos alapértéke (Ft): |  | 309 524 | 220 000 | 307 018 |
| **Értékmódosító tényezők (%):** |  |  |  |  |
| Műszaki szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Építészeti szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Használati szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Telekadottságok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Infrastruktúra: |  | 0 | 0 | 0 |
| Környezeti szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Alternatív hasznosatás: |  | 0 | 0 | 0 |
| Jogi szempontok, hatósági szab.: |  | 0 | 0 | 0 |
| Kínálati ár miatti korrekció: |  | -13 | -13 | -13 |
| **Összesen:** |  | -13 | -13 | -13 |
| **Módosított (korrigált) átlagos fajlagos érték Ft/m2** | **242 597** | 269 286 | 191 400 | 267 105 |
| A vizsgált helyiségek becsült forgalmi értéke: | **2 183 373 Ft** |  |  |  |

**Nettó pótlási költség módszer:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Fabódé: |  |  |  |  |
| Vizsgált ingatlan építési/teljes felújításának ideje: | |  |  | 1 995 |
| Vizsgált ingatlan kora (év): |  |  |  | 20 |
| Vizsgált ingatlan hasznos alapterülete (m2): | |  |  | 9,00 |
| Vizsgált ingatlan építéskori várható élettartama (év): | |  |  | 30 |
| Fajlagos bruttó bekerülési költség (Ft/m2): | |  |  | 50 000 |
| Pótlási költség: |  |  |  | 450 000 Ft |
| Műszaki avulás (Ft): |  |  |  | 300 000 Ft |
| Jelenlegi érték (Ft): |  |  |  | 150 000 Ft |
| Korrekciók: | Környezeti avulás: |  |  | 0,00 |
|  | Összesen: |  |  | 0,00 |
| Korrigált érték (Ft): |  |  |  | **150 000 Ft** |

**Hozamszámítás módszer:**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Megnevezés** | Vizsgált ingatlan | 1. épület | 2. épület | 3.épület |
| Település | Hévíz | Hévíz | Hévíz | Hévíz |
|  | Üzlethelyiség | Belvárosi üzletházban üzlethelyiség. Felújított, illemhelyiségekkel. | Üvegportálos, tetőteres üzlethelyisé, előírás szerinti vizes és szociális helyiséggel. | Tófürdőtől 5-6 percnyire található üzlethelyiség. |
| Hasznos alapterület: | 9 | 21 | 50 | 66 |
| Teleknagyság\*: | - | - | - | - |
| Építés/felújítás ideje: | - | - | - | - |
| Bérleti díj (kínálati) Ft/hó/m2: |  | 3 809,5 | 1 800,0 | 1 212 |
| **Értékmódosító tényezők (%):** |  |  |  |  |
| Műszaki szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Építészeti szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Használati szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Telekadottságok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Infrastruktúra: |  | 0 | 0 | 0 |
| Környezeti szempontok: |  | 0 | 0 | 0 |
| Alternatív hasznosatás: |  | 0 | 0 | 0 |
| Jogi szempontok, hatósági szab.: |  | 0 | 0 | 0 |
| Kínálati ár miatti korrekció: |  | -13 | -13 | -13 |
| **Összesen:** |  | -13 | -13 | -13 |
| **Módosított (korrigált)  fajlagos bérleti díj Ft/hó/m2** | **1 978** | 3 314 | 1 566 | 1 055 |
| Éves bevétel (4 hónap üzemeléssel számítva): | **71 218 Ft** |  |  |  |
| Havi | 5 935 |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Üzlethelyiség |  | |
|  | **Mennyiség** | **Mértékegység** |
| **Bevétel** | 71 218 | Ft/év |
| **Építményadó:** | -5 400 | Ft/év |
| **Fenntartási költség:** | -15 000 | Ft/év |
| **Jövedelem:** | 50 818 | Ft/év |
| **Direkt tőkésítési ráta:** | 3,50 | % |
| **Korrigált valós piaci érték:** | **1 451 942** | Ft |
| Fajlagos érték: | 161 327 |  |
|  |  |  |
| Legjobb EBKM 2015.03 | 3,50% |  |

**Összesítés:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fabódé |  |  |  |
|  | Becsült forgalmi érték: | Súlyszám: | Súlyozott érték: |
| Piaci összehasonlító adatok: | 2 183 373 Ft | 0,33 | 727 791 Ft |
| Hozamszámítás módszer: | 1 451 942 Ft | 0,33 | 483 981 Ft |
| Nettó pótlási költség módszer: | 150 000 Ft | 0,33 | 50 000 Ft |
| Becsült forgalmi érték: |  |  | 1 261 772 Ft |
| **Becsült forgalmi érték kerekítve:** |  |  | **1 200 000 Ft** |

****

**5.**

**Felülvizsgálatok - egyeztetések**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Polgármesteri Hivatal** | | | |
| **név** | **beosztás/feladat** | **aláírás** | **megjegyzés** |
| Babics Tamás | osztályvezető |  |  |
| Dr. Márkus Mirtill | aljegyző |  |  |
| Szintén László | pénzügyi ellenőrzés |  |  |
|  | egyeztetési kötelezettség |  |  |
| dr. Tüske Róbert | törvényességi felülvizsgálat |  |  |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Külsős partner** | | | |
| **név** | **beosztás** | **aláírás** | **megjegyzés** |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |